

Bogotá D.C.

Señor (a)
EPS SISTEMAS SAS
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
CALLE 19 # 6-68 OFICINA 508 EDIFICIO ANGEL
BOGOTA D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2019-06847

FECHA: 2019-02-13 16:43 PRO 543254 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4
ASUNTO: Aviso de notificación
DESTINO: E.P.S SISTEMAS SAS
TIPO: OFICIO SAUDA
ORIGEN: SEHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **Resolución No 1990 de 11 de diciembre de 2018**
Expediente No. 3-2016-42594-493

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución No 1990 de 11 de diciembre de 2018**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la ley 820 de 2003, el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Mery Paola Góngora Zambrano - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria
Anexos: 4



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No 1990 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003; Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Ley 820 de 2003, Acuerdo 079 de 2003, la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por comunicación llevada a cabo por medio de memorando interno remitido a este Despacho por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat en la cual se indica que la sociedad **E P S SISTEMAS SAS**, identificada con Nit N° 900315571 - 1 y Matricula de Arrendador N° 20100034 (**Cancelada**), No presentó el informe con corte al 31 de diciembre de 2015 dentro del término previsto en la norma.

Teniendo en cuenta las atribuciones legales y reglamentarias otorgadas a este Despacho, se procedió a avocar conocimiento y se dio Apertura formal a la investigación por medio del **Auto.2746 de 30 de noviembre de 2017**.

El citado Acto administrativo fue comunicado el día 14 de febrero de 2018 por correo certificado, como se evidencia dentro del plenario (Folio N° 9), de conformidad a lo establecido en el artículo 66 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, el cual fue devuelto por encontrarse cerrado y no contactado en la dirección de notificación, razón por la cual se realizó la publicación de notificación personal, por medio de la publicación en la página oficial de la entidad y en la cartelera de notificaciones de esta Subdirección con fecha de publicación 26 de febrero de 2018 hasta el 02 de marzo de 2018 (Folio N° 10,11), Finalmente se realizó aviso de notificación en cartelera y pagina web de esta entidad el día 13 de agosto hasta el 17 de agosto de 2018, de conformidad a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Dentro de los términos legales para presentar los descargos frente al auto de apertura, verificado el sistema de información y correspondencia FOREST de esta Secretaría, se encontró que la sociedad **E P S SISTEMAS SAS**, identificada con Nit N° 900315571 - 1 y Matricula de Arrendador N° 20100034 (**Cancelada**), no presento descargos dentro del término establecido para tal fin.

Continuando con las etapas procesales, este Despacho por medio del **Auto 3794 de 10 de Octubre de 2018**, *“Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”* dio trámite a la investigación administrativa en la cual se cerró la Etapa probatoria y se le informó el término para allegar alegatos de conclusión. El citado Auto fue comunicado el día 19 de octubre de 2018, como se evidencia dentro del plenario (Folio N° 16) fue devuelta por ser desconocido en la dirección de notificación, razón por la cual se notificó el acto mediante la fijación de avisos en la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No 1990 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Control de Vivienda y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat el día 09 de Noviembre de 2018 (Folios 17,18).

Revisado el sistema de correspondencia de esta Entidad, como el expediente en físico, se evidenció que la sociedad **E P S SISTEMAS SAS**, no allegó alegatos de conclusión.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, (SIDIVIC) se encuentra que la sociedad **E P S SISTEMAS SAS**, identificada con Nit N° 900315571 - 1 y Matricula de Arrendador N° 20100034 (Cancelada), de lo cual se colige que la persona jurídica en mención es sujeto susceptible de sanciones debido a actuaciones u omisiones en ejercicio de las actividades como arrendador, entre las cuales se encuentran la presentación extemporánea o no presentación de los informes de actividad como arrendador correspondiente a la vigencia fiscal 2015.

Por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015, este despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

FUNDAMENTOS LEGALES

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, Ley 820 de 2003, Los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015, Resolución 879 de 2013 y demás normas concordantes.

Que la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana 820 de 2003 artículos 8, 32 y 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, es competente para conocer de:

- *Conocer de las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- *Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.*
- *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- *Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.*
- *Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No 1990 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"

- o *Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control.*

b) *Función de control, inspección y vigilancia:*

- 1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.*
- 2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*
- 3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.*
- 4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.*

Así mismo la norma citada en el CAPITULO X. Sanciones. Artículo 34. CAPITULO X Sanciones, indica:

Artículo 34. *"Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:*

- 1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*
 - 2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*
 - 3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anuncien al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*
 - 4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente*
 - 5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.*
 - 6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidas o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.*
- Parágrafo 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.*
- Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición."*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No 1990 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si la sociedad **E.P.S. SISTEMAS SAS**, identificada con Nit N° 900315571 - 1 y Matricula de Arrendador N° 20100034 (Cancelada), incumplió con las obligaciones emanadas de la actividad de arrendador tal y como es la presentación de los informes de arrendador correspondientes a la vigencia 2015.

Conforme a la documentación obrante en el expediente y en el Sistema de Información Distrital de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, (SIDIVIC), se logra evidenciar que la Matrícula de Arrendador fue otorgada a la sociedad **E.P.S. SISTEMAS SAS**, identificada con Nit N° 900315571 - 1 y Matricula de Arrendador N° 20100034 (Cancelada), el día 15 de junio de 2016, razón por la cual, para el 20 de marzo de 2016, **E.P.S. SISTEMAS SAS**, debió presentar los informes de Arrendador correspondientes al corte 31 de diciembre de 2015, toda vez que dicha obligación es inherente a la autorización para el desempeño de la actividad de arrendador y la matrícula correspondiente.

Igualmente, dicha obligación se mantiene indemne en la Resolución 1513 de 2015 respecto de lo que rezaba el artículo 35 de la Resolución 879 de 2013, el cual se procede a citar:

"ARTÍCULO 35. - Obligaciones del matriculado. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados quedan obligados a:

a) Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad en el año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, enviando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, así como el número de contratos de arrendamiento y de intermediación de inmuebles destinados a vivienda vigentes, en el formato establecido por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda - Subdirección de Prevención y Seguimiento para tal fin"

Razón por la cual dicha omisión es objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la ley 820 de 2003.

"ARTÍCULO 34. SANCIONES. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No 1990 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

3 Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.

4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.

5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

Una vez revisados los archivos tanto físicos como electrónicos, como es el caso del Sistema de Automatización de procesos y documentos FOREST de esta Secretaría, se logra evidenciar que la sociedad E P S SISTEMAS SAS, identificada con Nit N° 900315571 - 1 y Matrícula de Arrendador N° 20100034 (Cancelada), no presentó descargos, frente a la investigación administrativa que se adelanta en este Despacho, motivo por el cual se colige el incumplimiento por parte de E P S SISTEMAS SAS, frente a sus obligaciones con ocasión al desempeño de la actividad como Arrendador.

De esta manera, se puede establecer que el investigado no aporta ni solicita dentro de la presente investigación, acervo probatorio que reúna los elementos *sine quanon* que configuran la prueba, los cuales se refieren a los conceptos de conducencia, que consiste en la idoneidad legal que tiene una prueba para demostrar un hecho determinado, es decir, que la práctica de la prueba es permitida por la ley como elemento demostrativo de algún hecho o algún tipo de responsabilidad; la pertinencia que configura la relación directa entre el hecho alegado y la prueba solicitada, y la utilidad que se refiere a su aporte concreto en punto del objeto de la investigación. Pues si bien se revisa lo afirmado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de esta Secretaría Distrital, en lo que refiere a la no presentación del informe de arrendadores con corte al 31 de diciembre de 2015, omisión que de cualquier manera resulta a la luz de la normatividad vigente, susceptible de sanción por parte de esta Secretaría Distrital de Habitat.

Consecuencia a lo anteriormente expresado por el despacho, indica que de conformidad con el artículo 167 de la Ley 1564 de 2012 "... Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba..." hecho notorio que para el caso objeto de estudio refiere a la no presentación de los informes del año 2015, por consiguiente se procedió a dar traslado a la correspondiente etapa de alegatos, una vez concluido que no se presentaron argumentos por parte del investigado, razón por la cual no superan los hechos probados por este despacho respecto de la omisión en la oportuna presentación de los informes de arrendador referentes a la vigencia 2015.

Verificado el acervo probatorio y el sistema de automatización de procesos y documentos FOREST de esta Secretaría se encuentra que la sociedad E P S SISTEMAS SAS, identificada con Nit N° 900315571 - 1 y Matrícula de Arrendador N° 20100034 (Cancelada), no realizó la presentación



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN N° 1990 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

del informe de arrendador a corte 31 de diciembre de 2015, motivo por el cual se colige el incumplimiento por parte del investigado frente a sus obligaciones con ocasión al desempeño de la actividad como arrendador.

Que por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numerales 2 y 4 de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer multa hasta por cien (100) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, que se tasarán en aplicación a los cráterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada este Despacho considera procedenté imponer una sanción de multa a la sociedad **E P S SISTEMAS SAS**, identificada con Nit N° 900315571 - 1 y Matricula de Arrendador N° 20100034 (Cancelada), por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numeral 2 de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2018, corresponde al valor de **SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$781.242.00)**, se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE**, con ocasión a la no presentación del informe de actividades como Arrendador a corte 31 de diciembre de 2015.

Conforme a lo anterior el valor de la multa a imponer a la sociedad **E P S SISTEMAS SAS**, identificada con Nit N° 900315571 - 1 y Matricula de Arrendador N° 20100034 (Cancelada), es de **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** para el año 2018, que en pesos corresponde a la suma de **SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$781.242.00)**.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

Artículo 50. Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

- > 1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
- > 2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
- > 3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
- > 4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
- > 5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
- > 6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
- > 7. Remuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente
- > 8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No 1990 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad E P S SISTEMAS SAS, identificada con Nit N° 900315571 - 1 y Matricula de Arrendador N° 20100034 (Cancelada), una multa correspondiente a ~~UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE~~ para el año 2018, que en pesos corresponde a la suma de ~~SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$781.242.00)~~, por el incumplimiento en la presentación del informe de arrendador a corte 31 de diciembre de 2015.

PARÁGRAFO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente Acto Administrativo, trámite para el cual se requiere acudir con esta Resolución a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ubicada en la Calle 52 # 13 - 64 piso 5, para efectos de reclamar el "Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios", documento con el cual se podrá hacer efectiva la respectiva consignación en el Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago se deberá allegar copia del recibo correspondiente al expediente relacionado a la presente actuación.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE el contenido de esta Resolución a la sociedad E P S SISTEMAS SAS, identificada con Nit N° 900315571 - 1 y Matricula de Arrendador N° 20100034 (Cancelada), de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Contra el presente Acto Administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, el artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los Once (11) días del mes de Diciembre de dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Cesar Augusto Buitrago Amortegui - Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes - Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda